Ortsgemeinde Enspel

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nistertalstraße“

1. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nistertalstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.06.2020 bis 17.06.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 04.06.2020 bis 30.06.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.06.2021 bis 13.08.2021 (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 08.04.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 22.06.2022 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

8. Ausfertigung
   Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiellrechtlicher Hinsicht wurden beachtet.

9. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Enspel, den 17.08.2022

Ortsgemeinde Enspel

gez.
Dieter Wisser
Ortsbürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nistertalstraße“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 01.09.2022.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Bauabteilung

Westerburg, den 01.09.2022

Im Auftrag

gez.
Trompeter
VG-Verwaltungsrat

Ortsgemeinde Enspel

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
gem. § 13a BauGB

„Nistertalstraße“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

April 2022

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gestzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
1.6 Öffentliche Grünfläche

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.2 Dachgestaltung
2.3 Einfriedungen
2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
3.3 Baugrunduntersuchungen
3.4 Schutz des Mutterbodens
3.5 Denkmalschutz
3.6 Leitungstrassen
3.7 Bodendenkmale
3.8 Artenschutz
3.9 Altablagerung

4 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Mischbauflächen" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Mischgebiet (MI):
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
5. Schank- und Speisewirtschaften

ausnahmesweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe

Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

MI Mischgebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

Im Mischgebiet wird die Gebäudehöhe auf maximal 8 Meter begrenzt.
Der obere Bezugspunkt wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen oder Schornsteinen maßgebend.
Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (siehe Abb. 1).

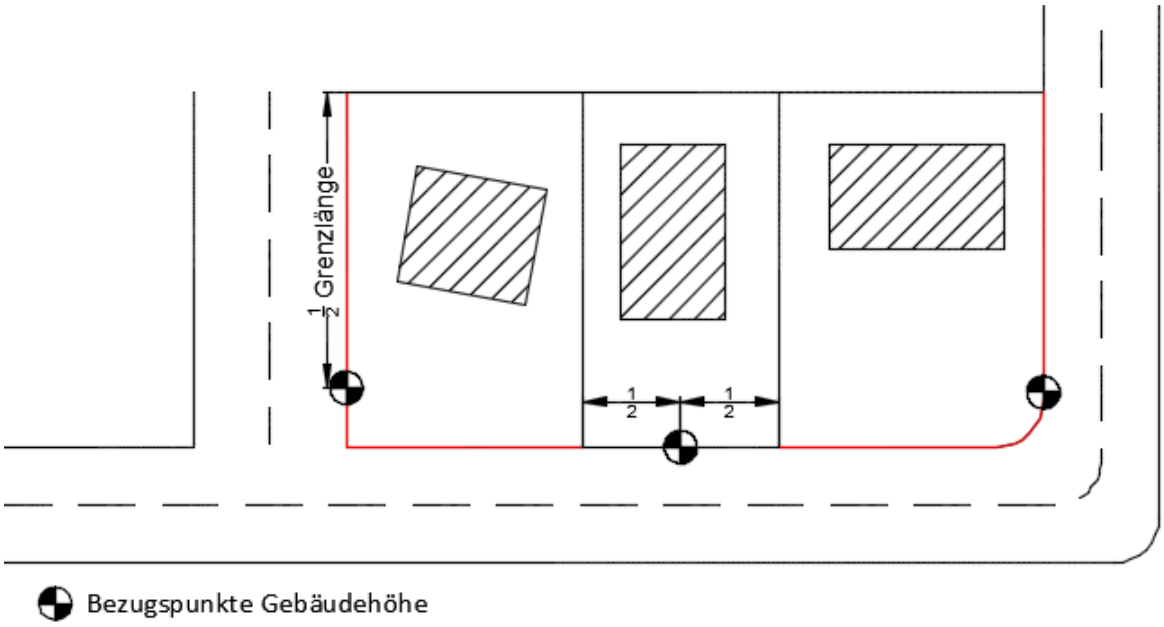

Abbildung 1: Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe (eigene Darstellung)

1.3 Bauweise
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "MI" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung
Entlang der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der Zufahrten sowie den frei zu haltenen Sichtdreiecken 1-reihige Hecken aus Sträuchern der Artenliste A (s. Pkt. 4) zu setzen. Je 2 laufende Meter ist ein Gehölz zu pflanzen.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Gehölzen
Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich ist als Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich des Mischgebietes sind entfallende Gehölze durch hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.

1.6 **Öffentliche Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Sportplatz/Festplatz
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf dem Flurstück 170/2 wird die vorhandene Nutzung durch einen Spielplatz, Bolzplatz, Grillhütte und Festplatz durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Flurstückes wird zur Erhaltung festgesetzt.

2. Bauordnugsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO

Material und Farbgebung:

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO

Dachneigung

Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dacheindeckung

Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig.
Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 88 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste A (s. Pkt. 4) herzustellen. Die Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße sind bis auf die dargestellten Einfahrtsbereiche lückenlos einzufrieden.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 88 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
40% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 40% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten aus Schotter-, Lava- oder Kiesflächen, Abdichtung mit Folie etc. nicht zulässig.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern.

3.5 Denkmalschutz

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

3.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekomunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.

3.7 Bodendenkmale

Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuziegen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtluich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswiedrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

3.8 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen gemäß den Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu untersuchen.

3.9 Altablagerung

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Altlastenverdächtige Fläche (Altablagerungsstelle Enspel, Nistertalstraße BWS 1). Sie beinhaltet Bodenaushub aus dem Bau der L 281 (Nistertalstraße).

4 Pflanzenvorschlagsliste

Artenliste A

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Bäume – Hochstämme (Bäume I. Ordnung):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvativa
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Ortsgemeinde Enspel

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
gem. § 13a BauGB

„Nistertalstraße“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

April 2022

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Teil A: Begründung

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 3
1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges 3
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Verkehrsanbindung 6
1.4 Übergeordnete räumliche Planungen 6
1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 6
1.4.2 Flächennutzungsplan 6
1.5 Bestandteile 8
2 Festsetzungen des Bebauungsplans 8
2.1 Bebaubare Flächen 8
2.2 Verkehrserschließung 9
2.3 Immissionsschutz 9
2.4 Landschaft und Grünordnung 9
2.5 Artenschutz 10
3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 10
3.1 Denkmalpflege 10
3.2 Niederschlagswasser 10
3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen 11
3.4 Bodenordnung 11
3.5 Boden 11
3.6 Ver- und Entsorgung 11
3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität 11
3.6.2 Abwasser 11
3.6.3 Strom 11
3.6.4 Telefon 12

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Ortsgemeinderat Enspel hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes über ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 04.06.2020 bis 30.06.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 28.06.2021 bis 02.08.2021 und die Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 28.06.2021 bis 02.08.2021 durchgeführt. Eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.03.2022 bis 08.04.2022

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Enspel und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Es umfasst eine gemischte Baufläche sowie öffentliche und private Grünflächen. Betroffen von der Aufstellung des Bebauungsplans "Nistertalstraße" sind die Flurstücke 170/2 und 169 in Flur 11 sowie das Flurstück 12 in Flur 13. Im Flächennutzungsplan werden die geplanten Mischbauflächen als Grünfläche dargestellt, die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" versehen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Bestandsdarstellung der vorhandenen Bebauung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukünftigen Nutzung des Grundstückes als Mischbaufläche am südlichen Ortsrand der Ortslage von Enspel, angrenzend an die umgebende Bebauung, durch die Darstellung einer Baugrenze.

Hierzu wird die bisherige Flächennutzung von „Grünfläche“ in „Mischgebiet“ und „private Grünfläche“ auf dem Flurstück 169 in Flur 11 und Flurstück 12 in Flur 13 der Gem. Enspel geändert. Hier ist bereits ein Wohnhaus und eine Garage vorhanden. Durch die Ausweisung einer Baugrenze soll die zukünftige Bauentwicklung auf den Grundstücken geregelt werden. Der Gehölzbestand im westlichen Teilbereich wird zum Erhalt festgesetzt.

Der bisher bereits als Freizeitgelände (Bolzplatz, Spielplatz, Festplatz, Parkplatz) genutzte Bereich, der im FNP als „Grünfläche“ mit Spielplatzsymbol dargestellt ist, soll als „öffentliche Grünfläche“ zur Bestandsübernahme der heutigen Nutzung ausgewiesen werden.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben.

Der Bebauungsplan entspricht daher den Vorgaben des § 13a BauGB, der durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel „Nistertalstraße“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen, die durch die Lage innerhalb der Ortslage vorgegeben ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt innerhalb des südlichen Bereiches der Ortslage von Enspel an der Nistertalstraße und der Kreisstraße 65.

Die Höhenlage des Plangebietes erstreckt sich von 397 bis 408 m ü. NHN .

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9210 ha.

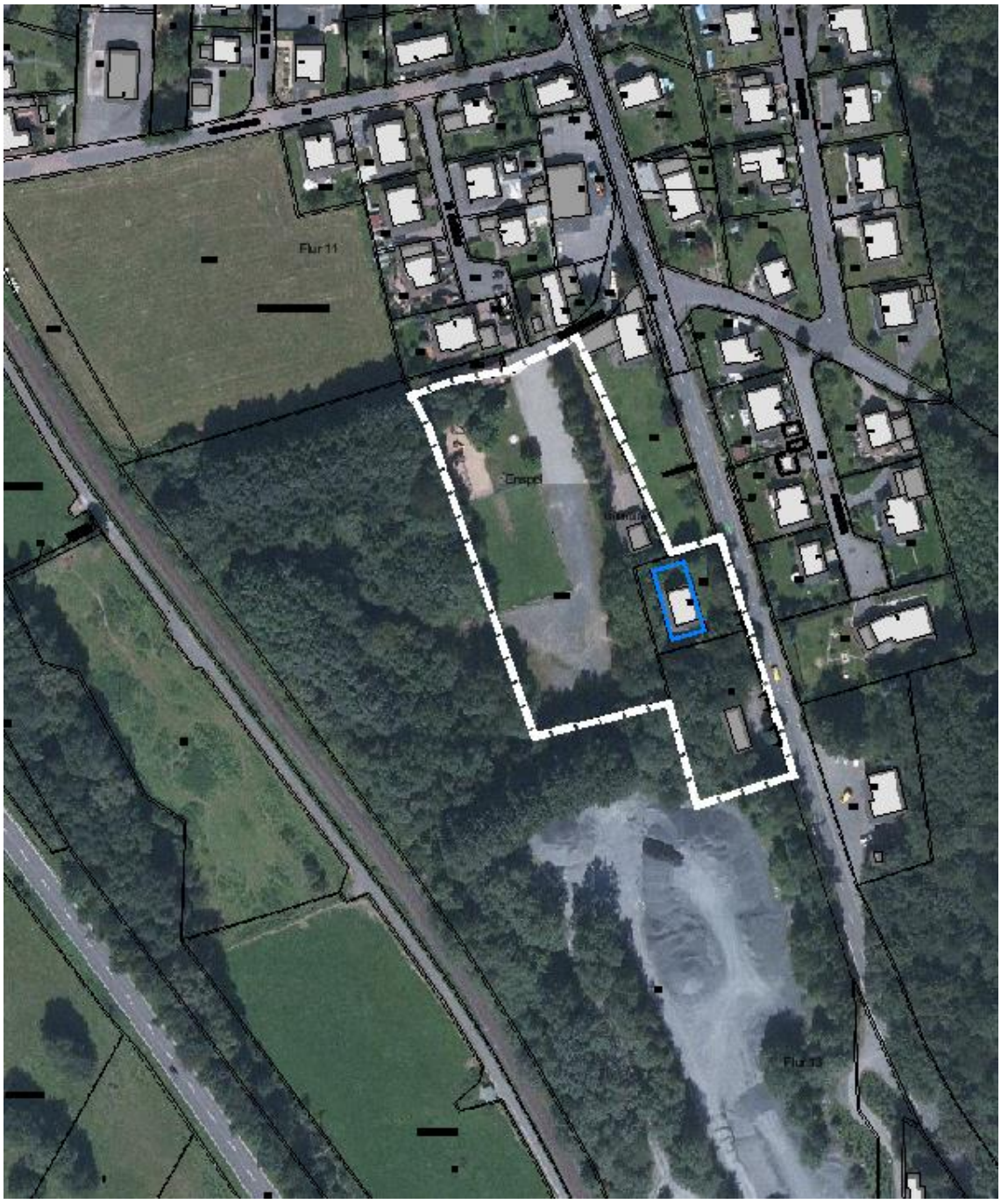

Abbildung 1: *Ortslage von Enspel mit Plangebiet auf Luftbildbasis (weiß umrandet; Quelle: LA-NIS, RLP)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Mischgebiet (WA)	0,1503 ha
Öffentliche Grünfläche	0,6660 ha
Private Grünfläche	0,1044 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Nistertalstraße“ im Norden und die Kreisstraße 65 im Osten des Geltungsbereiches.

Die bestehende Verkehrsanbindung zu den Garagen auf dem Flurstück 12 in Flur 13 bei Station 0,440 und über diese zum Wohnhaus „Nistertalstraße 24“ wird im Bestand übernommen. Neue Zufahrten werden durch den Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Daher werden keine Veränderungen an der bestehenden Zufahrt zur K 65 verursacht oder neue Zufahrten ausgewiesen. Sowohl in Richtung Süden als auch nach Norden ist eine ausreichende Sichtachse von 200 m gegeben. Eine Bepflanzung, die die Sichtachsen beeinträchtigen würde, ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Festplatz, Spielplatz, Sportplatz“ wird über die „Nistertalstraße“ erschlossen.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2016)

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorranggebiet für den Rohstoffabbau dargestellt. Weitere konkretisierende Aussagen werden zur Ortsgemeinde nicht aufgeführt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind im Sinne der Zielvorgaben der Raumordnung und daher mit der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg weist in der rechtskräftigen Fassung von 2006 den Bereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche“ aus und beinhaltet das Symbol für öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als Spielplatz. Der südliche Teilbereich ist zudem als Abbaufläche dargestellt und entspricht der Nutzung durch den Basaltabbau, der auf der betroffenen Plangebietsfläche bereits stillgelegt ist.

Im Parallelverfahren erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Übernahme der Darstellungen des Bebauungsplanes.

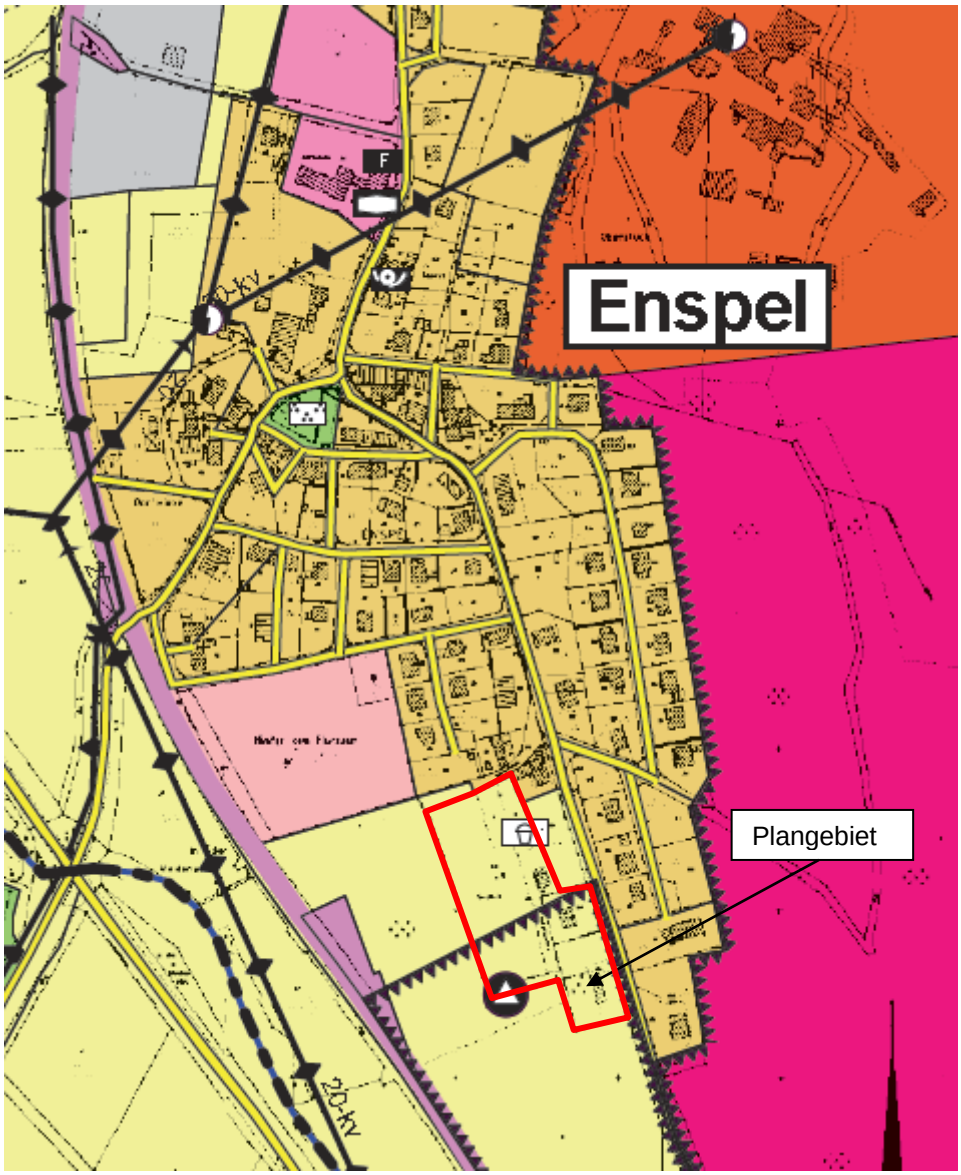

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Änderungsbereich rot umrandet

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (…)“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt.

Im Parallelverfahren erfolgt derzeit gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Übernahme der Darstellungen des Bebauungsplanes.

1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzugeben, die südlich an den Bereich der Nistertalstraße und der K 65 in der Ortsgemeinde Enspel angrenzen. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung und der heutigen Nutzung zu berücksichtigen.
Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an der bestehende Bebauung in der Ortslage ausgerichtet. Die bisher für den abgegrenzten Geltungsbereich nicht vorliegenden Festsetzungen werden hiermit definiert.
Der westliche Teilbereich des Flurstücks 12 in Flur 13 ist derzeit mit Laubgehölzen bewachsen. Dieser Teilbereich wird als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für die Gehölze dargestellt.

2.1 Bebaubare Flächen

Auf den Flurstücken 169 in Flur 11 und Flst. 12 in Flur 13 wird Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung zur Anpassung an die bestehende und zukünftig geplante Nutzung ausgewiesen. Das Baufenster übernimmt die bestehende Bebauung auf dem Flurstück 169 und ermöglicht geringfügige Erweiterungen der Bebauung. Die vorhandenen Garagen auf dem Flurstück 12 in Flur 13 werden als Bestand übernommen. Eine zusätzliche Bebauung ist hier nicht möglich. Nördlich und östlich grenzen weitere Mischgebiete an den Standort an. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form des Mischgebietes greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke auf und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Standortes.

Das Flurstück 170/2 in Flur 11 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und stellt eine Bestandsübernahme der bereits bestehenden Nutzung dar. Dieses Flurstück wird bereits heute als Freizeitgelände mit Bolzplatz, Spielplatz, Festplatz, Parkplatz, Lagerplatz und durch die vorhandene Grillhütte genutzt. Es handelt sich daher um eine Bestandsübernahme der bereits heute bestehenden Nutzung, die durch den Bebauungsplan bauordnungsrechtlich geregelt werden soll. Die Nutzung des Festplatzes erfolgt nur selten im Jahr durch größere Veranstaltungen. Für kleine Feiern wird die Grillhütte genutzt.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung und maximalen Gebäudehöhe

festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein.

Ein Teilbereich des Plangebietes ist als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgewiesen. Die hier vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 65 ist im Bebauungsplan dargestellt und wird in der Ausweisung des Baufensters berücksichtigt.

2.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die „Nistertalstraße“ im Norden und an die Kreisstraße 65 im Osten an. Alle Bauflächen sind über diese Gemeindestraße und die bestehende Zufahrt an der Kreisstraße 65 bei Station 0,440 ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich. Es werden auch keine zusätzlichen Zufahrten auf die Kreisstraße 65 durch den Bebauungsplan ausgewiesen, sondern nur die bereits vorhandene Zufahrt im Bestand übernommen.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Enspel mit angrenzenden Mischgebieten. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Auch ist nicht zu erkennen, dass aus den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Beeinträchtigungen des Plangebietes verursacht werden, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Zusätzliche Emissionen werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verursacht. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich.

2.4 Landschaft und Grünordnung

Zur Eingrünung der Bauflächen sind Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke mit lebenden Hecken aus einheimischen Sträuchern getroffen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen im Sommer 2018 wurde aber der Brutvogelbestand erfasst. Dabei konnten die nachfolgend aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten festgestellt werden:

Brutvögel:
Amsel
Bachstelze
Blaumeise
Buchfink
Elster
Grünfink
Hausrotschwanz
Haussperling
Kohlmeise
Mönchsgrasmücke
Zaunkönig
Zilpzalp

Nahrungsgäste
Mauersegler
Mehlschwalbe
Rabenkrähe
Rauchschwalbe
Singdrossel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes von Oktober bis Ende Februar.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und –pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Im Plangebiet liegt eine altlastenverdächtige Fläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche vor. Die Anschüttung der Fläche entstand im Zuge der Baumaßnahme der Nistertalstraße (L281) durch Ablagerung von Bodenaushub und wurde früher als Halde für den Basaltabbau durch die Basalt AG genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden jedoch keine zusätzlichen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Halde ausgewiesen. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

3.5 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für die zusätzlichen geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

3.6.3 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Freileitungsnetz des regionalen Versorgers sichergestellt.

3.6.4 Telefon

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden und können für den Anschluss der Bauflächen erweitert werden. Arbeiten am Leitungsnetz sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Enspel, 25. April 2022