



Ortsgemeinde Marienhausen
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Auf dem Herzenberg“
- Verfahren nach § 13b BauGB -

Begründung

Verfahrensstand:

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

März 2019

zuletzt geändert: 12.03.2019

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: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
März 2019

INHALT	SEITE
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2. Eigentumsverhältnisse	5
3. Vorgaben zur Planung	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan der VG Dierdorf für die Ortsgemeinde Marienhausen	7
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	7
3.5. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung.....	8
3.6. Verkehrliche Erschließung.....	8
3.7. Ver- und Entsorgung	8
3.7.1. Entwässerungstechnische Erschließung	8
3.7.2. Außengebietsentwässerung.....	8
3.7.3. Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser	9
3.7.4. Energieversorgung.....	9
3.8. Altlasten.....	10
3.9. Denkmalschutz.....	10
3.10. Wasserschutzgebiete	10
3.13. Forstwirtschaftliche Belange.....	10
4. Planinhalt und Abwägung	10
4.1. Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	11
4.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
4.3.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
4.3.5. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
5. Auswirkungen der Planung	13
5.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	13
5.3. Bodenordnende Maßnahmen	13
5.4. Kosten und Finanzierung.....	14
6. Flächenbilanz.....	14
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	14

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 499 Einwohner (Stand: 31.12.2017; 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. 2,6 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Dabei sollen ca. 25 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.

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. ... ha.



Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP
unmaßstäblich, eingenordet

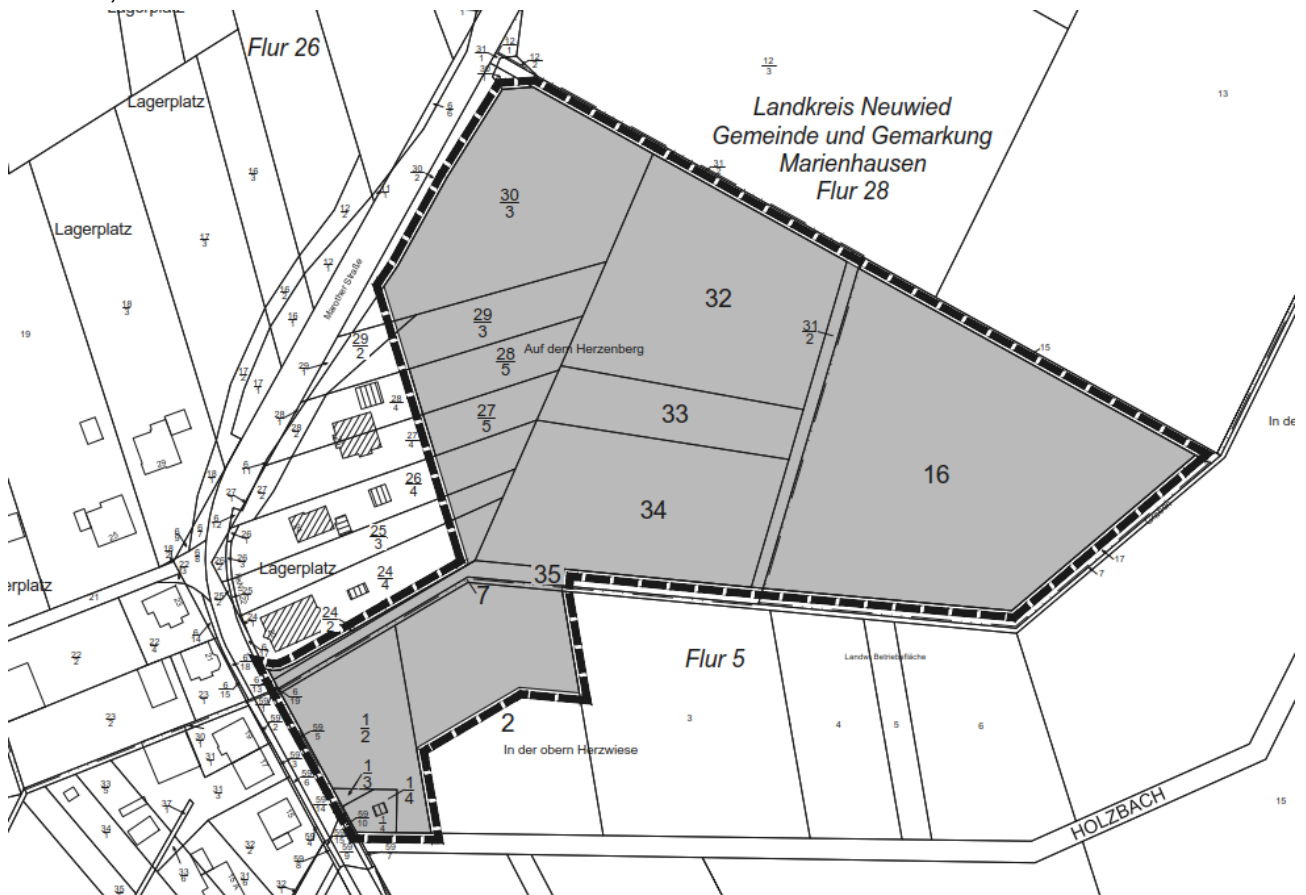
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

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 tlw. und 7 tlw.;

Flur 26, Flurstücke 24/2, 24/4 tlw., 25/3 tlw., 26/4 tlw., 27/5, 28/5, 29/2 tlw., 29/3 tlw., 30/3 tlw., 32, 33, 34 und 35 tlw. sowie

Flur 28, Flurstück 16.



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 Teilbereichen werden Privatgrundstücke angeschnitten. Seitens der Ortsgemeinde wird aber angestrebt, diese Flächen anzukaufen, um eine Vereinfachung des Umlegungsverfahrens zu bewirken.

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

3. Vorgaben zur Planung

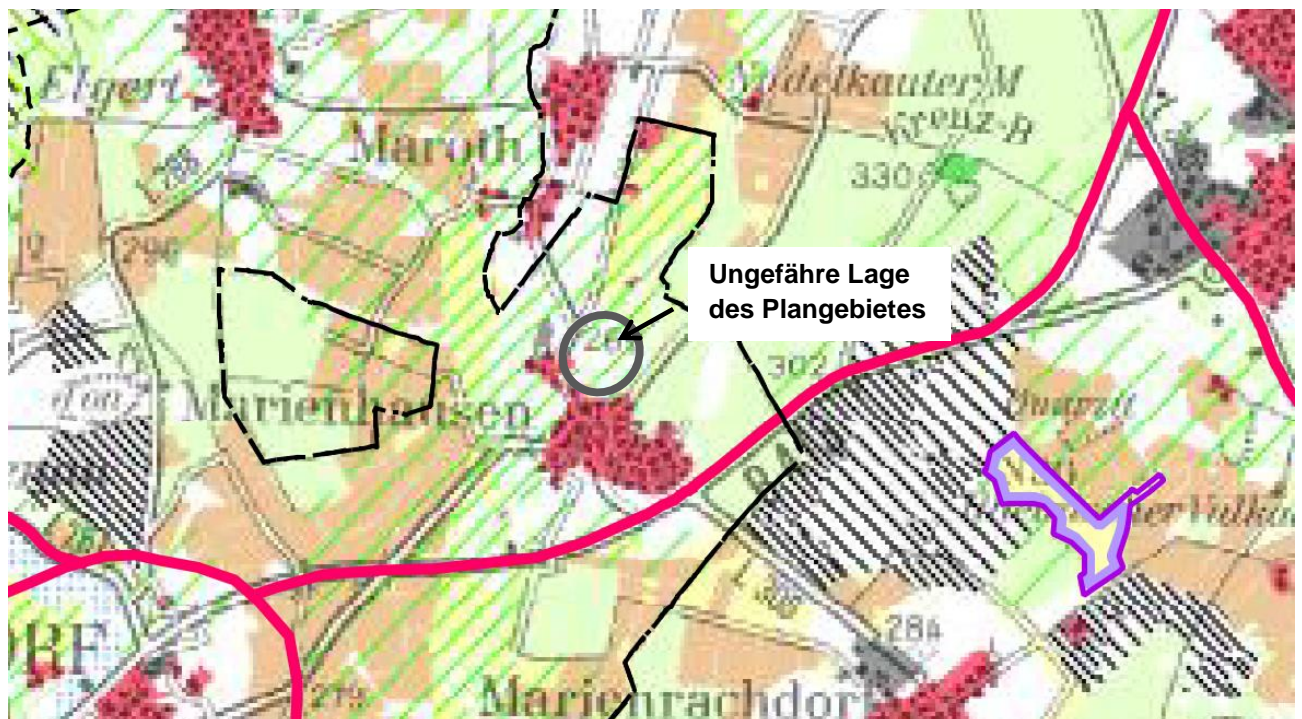
3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 „Verdichtetem 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 Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist dabei jedoch von der Kennzeichnung ausgenommen.

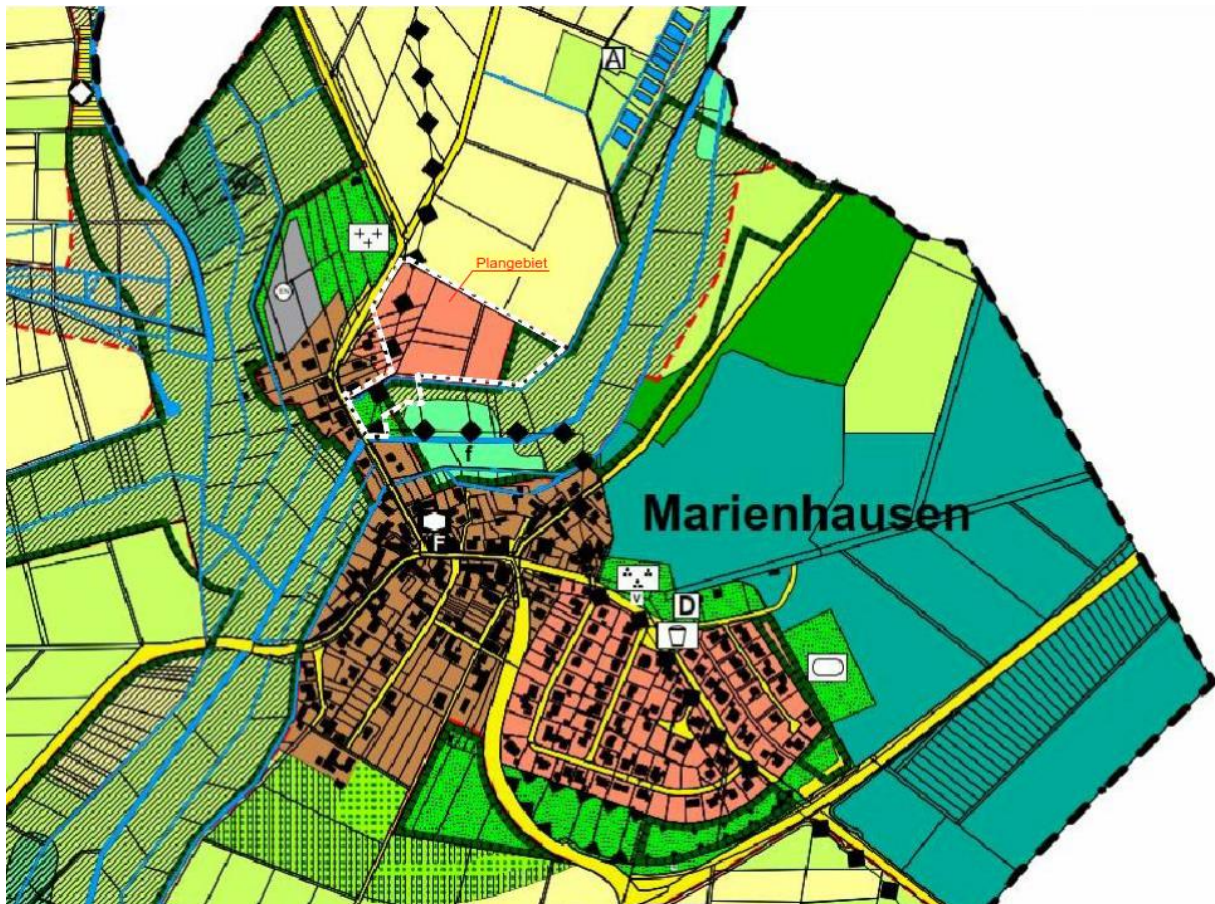
Weitere Aussagen sind im RROP für das Plangebiet nicht getroffen. Es sind auch sonst keine Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen für den Planungsraum selbst dargestellt.



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

3.2 Flächennutzungsplan der VG Dierdorf für die Ortsgemeinde Marienhausen

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



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

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 unmittelbar an.

3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch zu ermitteln.

3.6 Verkehrliche Erschließung

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 lediglich im östlichen Bereich eine kleine Stichstraße zur Erschließung von zwei Grundstücken erhält. Aufgrund der geringen Länge der Stichstraße von max. 30 m kann hier auf die Anlage einer Wendemöglichkeit verzichtet werden.

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

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

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Die Anbindung der neuen Schmutzwasserleitung an die Ortskanalisation kann im Bereich der Einmündung in die „Marother Straße“ an den dort bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen.

Nach Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers auf der dafür im Süden des Plangebietes vorgesehene Fläche soll das Regenwasser entweder direkt dem südlich gelegenen Vorfluter (Holzbach) eingeleitet oder über den in der „Marother Straße“ vorhandenen Regenwasserkanal weitergegeben werden. Auch dieser mündet im weiteren Verlauf in den „Holzbach“.

Das Niederschlagswasserkonzept ist noch zu erarbeiten und wird frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass im weiteren Verfahren hierzu genauere Angaben erfolgen werden.

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 aufzufangen 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 aufgefangan und in Richtung des südlich gelegenen, vorhandenen Wegeseitengraben abgeführt.

Die Außengebietsentwässerung wird als Bestandteil des Niederschlagswasserkonzeptes im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

3.7.3 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.

3.7.4 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.

3.8 Altlasten

Flächen mit Altlasten sind gemäß Bodenschutzkatasster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

3.9 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.10 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind im Planbereich nicht verzeichnet.

3.13 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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 vorhandenen 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 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 dieser Begründung bereits erläutert, sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit überwiegend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes und im Bereich der als Regenrückhaltebecken vorgesehenen Teilfläche zeigt der FNP jedoch „Grünflächen“ auf.

Im Zuge einer punktuellen Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf werden diese Flächen an die Festsetzungen aus der verbindlichen Bauleitplanung angepasst. Die Fortschreibung des FNP soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.3.1 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 oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

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

4.3.2 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. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei [II] begrenzt.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden im nächsten Verfahrensschritt maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Höhen werden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung ermittelt und bis zur Offenlagefassung des Bebauungsplanes in die Planunterlagen integriert werden können.

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 nicht mehr als 2 Wohnungen (2 Wo) betragen. 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 lediglich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern 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.

4.3.4 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.

4.3.5 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.

Die vorgenannten Böschungflächen ergeben sich aus der noch zu erstellenden Objektplanung der Verkehrsanlagen und werden bis zur Offenlagefassung in der Planzeichnung dargestellt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Marienhausen ist im Besitz der überwiegenden Fläche des Plangebietes. Im westlichen Bereich werden mit der Planung jedoch auch Privatflächen angeschnitten, um eine optimale Ausnutzbarkeit der Gesamtfläche erreichen zu können. Die Ortsgemeinde ist bestrebt, die benötigten Flächen anzukaufen. Sollte dies nicht möglich sein, wird ein Bodenordnungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches notwendig werden.

5.4 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 angefallen Kosten amortisiert werden.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.960 m ²	68,26%
Verkehrsflächen	3.185 m ²	12,11%
Erschl.-Straße BA1	1.815 m ²	
Erschl.-Straße BA2	1.155 m ²	
Erschl.-Straße Erweiterung	215 m ²	
Fuß-/Radweg	140 m ²	0,53%
Wirtschaftsweg	150 m ²	0,57%
Öffentliche Grünflächen	2.475 m ²	9,41%
Grabensysteme	630 m ²	
Abschirmungsgrün	1.055 m ²	
Gestaltungsgrün	790 m ²	
Flächen für Versorgungsanlagen RRB	1.710 m ²	6,50%
Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität	205 m ²	0,78%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vorhandener Baumbestand)	485 m ²	1,84%
Gesamtfläche	26.310 m²	100,00%

7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017, neugefasst durch Bek. V. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 neugefasst durch Bek. V. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Hachenburg, März 2019

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