

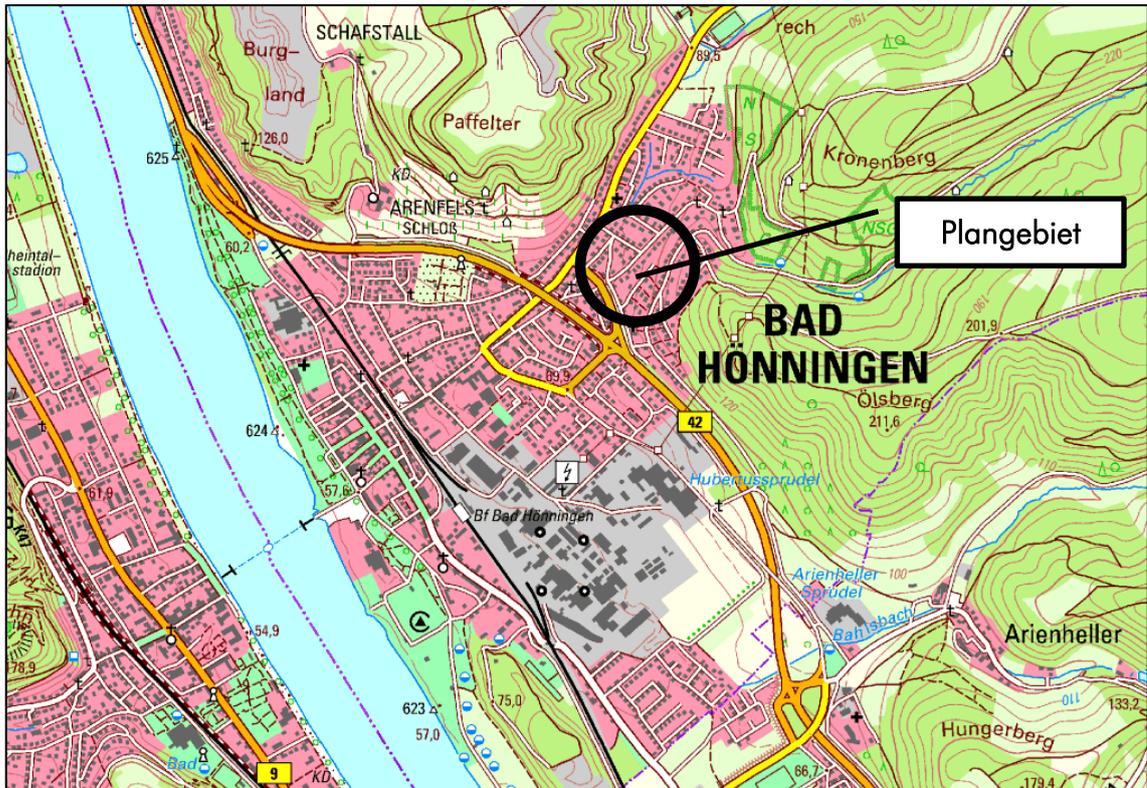
Bebauungsplan  
**„Strang-Oelsberg II“**  
5. Änderung  
Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Bad Hönningen**  
Verbandsgemeinde Bad Hönningen  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

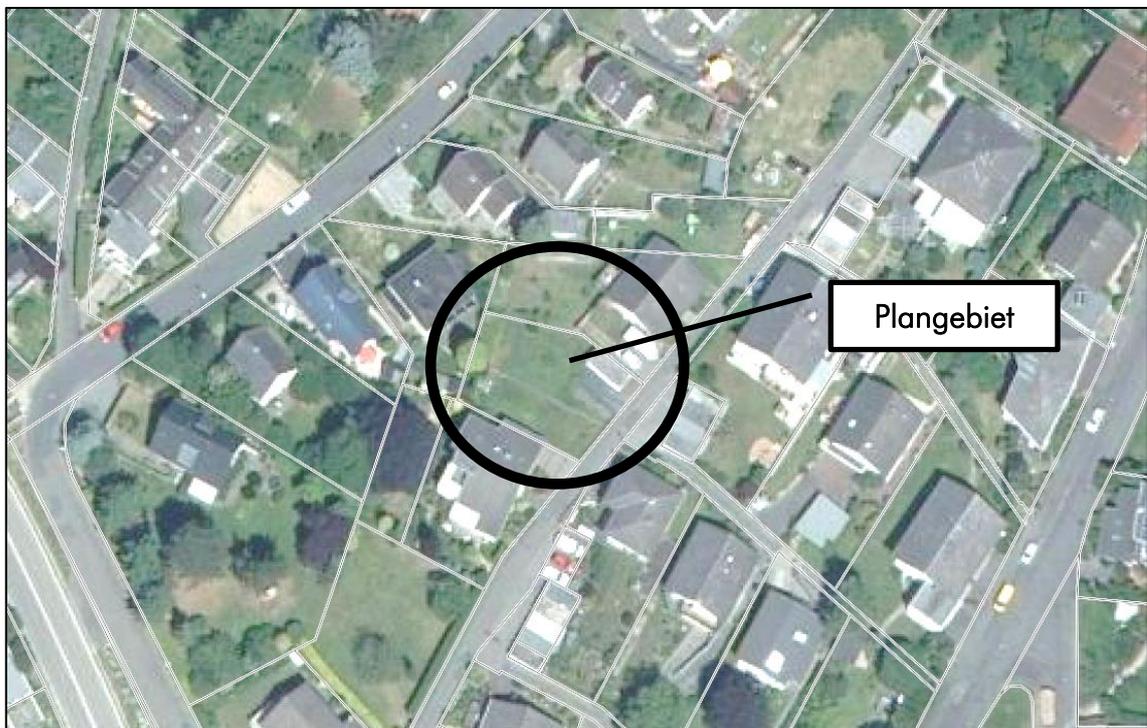
## **Hinweise und Begründung**

in der Fassung für  
die Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 19. Oktober 2020  
13 Seiten



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## **Inhaltsverzeichnis**

I.	Hinweise .....	I-1
A.	Inhalte .....	I-2
B.	Hinweise .....	I-3
II.	Begründung .....	II-1
A.	Verfahren .....	II-2
B.	Planungsziele und Erläuterung der Planung .....	II-3
C.	Umweltbelange.....	II-5

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244)

Bebauungsplan  
**„Strang-Oelsberg II“**  
5. Änderung  
Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Bad Hönningen**  
Verbandsgemeinde Bad Hönningen  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## I. Hinweise

in der Fassung für  
die Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## **A. Inhalte**

### **Bestandteile der Planung**

- Bestandteil des Bebauungsplanes ist
  - Planurkunde mit Änderungen der Textlichen Festsetzungen
- beigefügt sind
  - Hinweise und Begründung

### **Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

### **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine schwarze Linie festgelegt, die nach Außen davon abgesetzt durch eine dickere unterbrochene schwarze Linie besonders gekennzeichnet/markiert wird.

## **B. Hinweise**

### **Planung und Ausführung von Bauarbeiten**

Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSCG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSCG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 — 6675 3000 zu richten.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Bodenschutz**

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB und LBauO) sind bei der Planung, Bauausführung und nachfolgenden Nutzung zu beachten.

### **Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser**

Falls Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude verwendet wird, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 TrinkwV.

Bebauungsplan  
**„Strang-Oelsberg II“**  
5. Änderung  
Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Bad Hönningen**  
Verbandsgemeinde Bad Hönningen  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für  
die Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## A. Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Hönningen hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Strang-Oelsberg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... bekannt gemacht worden.

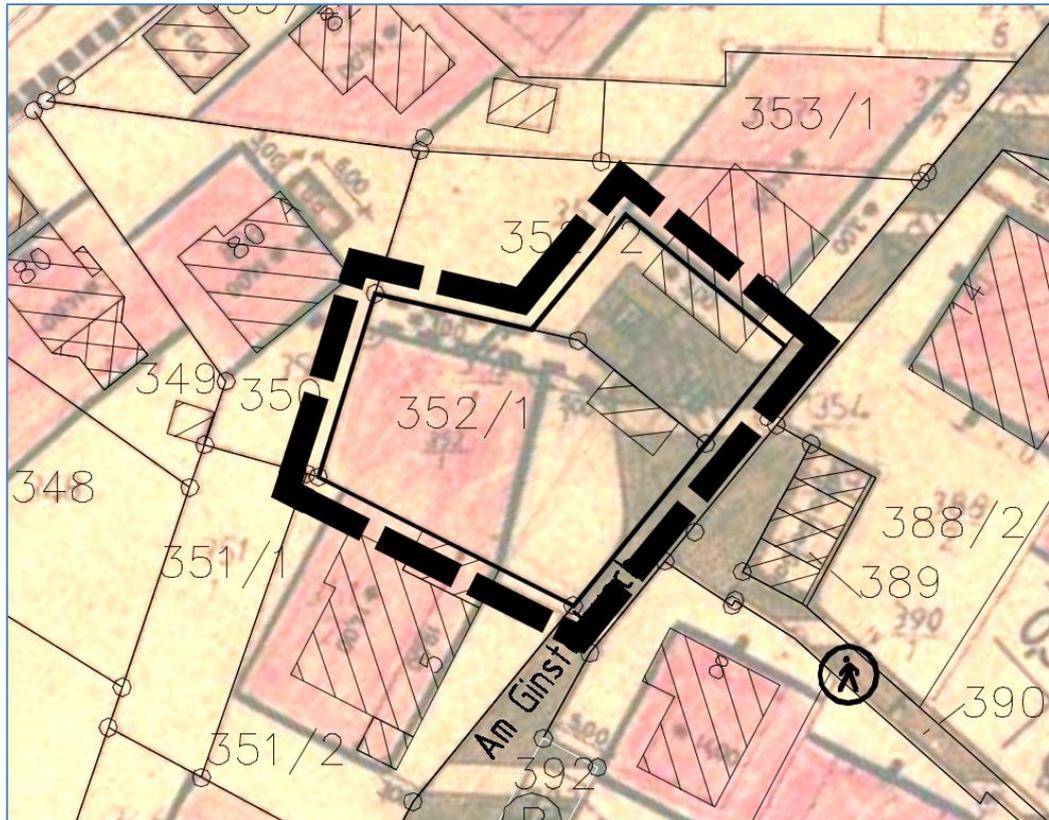
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 fand mit Schreiben/Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Hönningen vom ..... statt.

Zu den eingegangenen Anregungen hat der Rat der Stadt Bad Hönningen in öffentlicher Sitzung am ..... entsprechende Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss getroffen.

## B. Planungsziele und Erläuterung der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Erschließungsanlagen wurde auf eine im Stammpplan vorgesehene und festgesetzte Verkehrsfläche verzichtet, die an dieser Stelle als Wendeanlage dienen sollte. Von dieser Wendeanlage aus war zudem ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt, um ein Grundstück in zweiter Reihe erschließen zu können, was sich jedoch nachträglich als nicht erforderlich erwiesen hat.



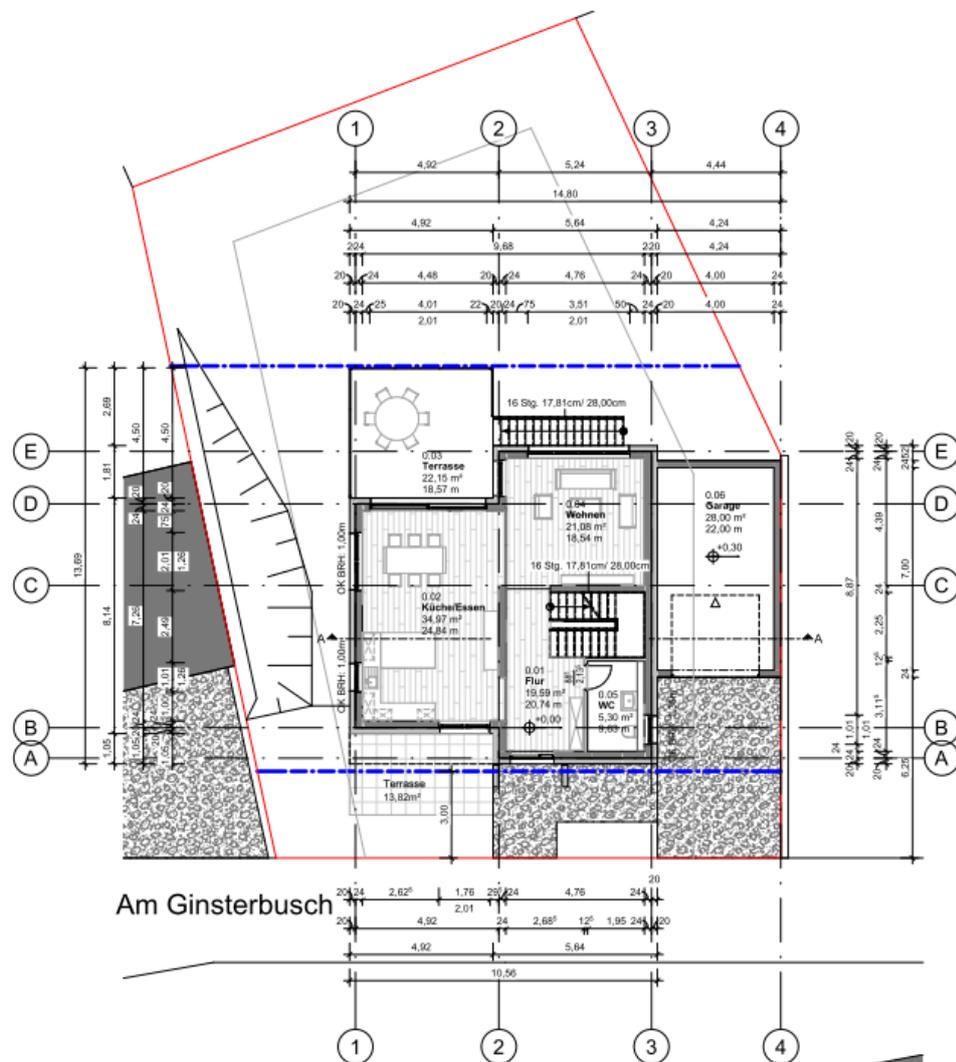
Auszug aus dem Stammpplan von 1989

Bei der Festlegung der Grenzen der Baugrundstücke wurde die nicht realisierte Verkehrsfläche den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Eine entsprechende Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch nicht erfolgt, um eine zweckmäßige Bebauung der beiden betroffenen Grundstücke in Anpassung an deren Grenzen planungsrechtlich zuzulassen.

Auf dem Flurstück 352/2 wurde bereits eine Anpassung der Gebäudeplatzierung an die Grundstücksgrenzen im Rahmen einer Befreiung zugelassen. Für das Flurstück 352/1 wären die Abweichungen von den Baugrenzen jedoch so deutlich, dass dafür keine Befreiung erteilt sondern der Bebauungsplan nunmehr angepasst und geändert werden soll. Dabei wird auch das Flurstück 352/2 soweit in die Änderung einbezogen, wie dies die Umwidmung der Verkehrsflächen und Anpassung der Baugrenzen erfordert.

Für das Flurstück 352/1 wird zusätzlich die Drenpelhöhe auf 1,75 m erhöht, um die dafür vorliegende Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Darüber hinaus darf die Ausnutzung des Grundstücks einschließlich Nebenanlagen einem Wohngebiet entsprechend bis 0,6 betragen. Dafür wird als ergänzende Festsetzung aufgenommen, dass auf dem Flurstück 352/1 Überschreitungen der sich aus der GRZ von 0,3 ergebenden zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO bis zu 100 % (0,6) zulässig sind. Dem Bebauungsplan von 1989 liegt die BauNVO von 1977 zu Grunde, nach der Nebenanlagen im Sinne des § 14 bei der zulässigen Grundfläche nicht angerechnet werden. Da für den Änderungsbereich nunmehr die aktuelle BauNVO anzuwenden ist, würde sich ohne die ergänzende Festsetzungen eine maximale bauliche Ausnutzung des Grundstücks einschließlich Nebenanlagen von 45 % (bei GRZ von 0,3 und 50 % Überschreitung) ergeben. Eine solche Einschränkung ist jedoch nicht beabsichtigt.



## ERDGESCHOSS

Projektplanung zu Bauvorhaben (Lageplan/Erdgeschoss)

## C. Umweltbelange

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Strang-Oelsberg II“ teils als Verkehrsfläche und teils als Baufläche festgesetzt. Durch die Umwidmung der Verkehrsfläche in Wohnbaufläche reduziert sich der zulässige Versiegelungsgrad, da die Bauflächen nicht wie eine Verkehrsfläche zu 100 % versiegelt werden dürfen, sondern gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich Überschreitungen durch Nebenanlagen nach der ergänzenden Festsetzung maximal bis 60 %. Die umzuwidmende Versfläche hat eine Größe von etwa 160 qm. Wenn künftig von dieser Fläche nur noch 60 % versiegelt werden dürfen, entspricht das einer Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung um etwa 64 qm. Die Beschränkung der baulichen Nutzung einschließlich Nebenanlagen gilt zudem nunmehr für das gesamte Grundstück. Damit reduziert bisher zulässige Versiegelung künftig sogar um etwa 193 qm. Durch die Änderung des Bebauungsplanes finden somit keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft statt, zumal auch durch die Anpassungen der Baugrenzen lediglich der Standort eines bereits auf dem Grundstück zulässigen Wohnhauses verschoben wird.

Das Verfahren erfolgt nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Gesamtfläche der Änderungen bleibt zudem mit etwa 663 qm deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten wären, gelten somit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen. Es wird lediglich der Standort eines Wohnhauses verschoben und an die Grundstücksgrenzen angepasst, die sich aus dem Verzicht auf die im Stammpplan vorgesehene Wendeanlagen ergeben haben.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Die zulässige Versiegelung wird sogar um mindestens 193 qm reduziert. Diese Fläche höht damit den im Baugebiet möglichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

### Schutzgut Boden und Wasser

Gleiches wie für Pflanzen und Tiere gilt auch für Boden und Wasser. Die Flächen, auf der Niederschlagswasser versickern kann, werden sogar vergrößert.

### Schutzgut Klima/Luft

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für den Änderungsbereich keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Da die betroffenen Flächen bereits Teil des Wohngebietes sind, ergeben sich keine relevanten Wechselwirkungen.

Vermeidung von Emissionen

Relevante Emissionen sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine relevanten Auswirkungen auf Abfälle und Abwasser.

Erneuerbare Energie

Es bleibt dem Grundstückseigentümer weiterhin freigestellt, erneuerbare Energie zu nutzen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat darauf keinen Einfluss.