

Ortsgemeinde Fachbach Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“

**Abwägungen und Beschlussvorschläge
zu den vorgebrachten Stellungnahmen
gemäß §§ 2 (2), 3(1) und 4(1) BauGB**

Stand: Juni 2022

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Fachbach



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Sehr geehrter Herr Erster Beigeordneter Heibel,
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Ortsgemeinderates,

die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der benachbarten Gemeinden aus den Verfahren gemäß §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Gemeinderat zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, 56129 Bad Ems, E-Mail vom 22.05.2022
2. Landesbetrieb Mobilität Diez, 65582 Diez, Schreiben vom 09.05.2022
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 56410 Montabaur, Schreiben vom 22.04.2022
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, 56077 Koblenz, Schreiben vom 02.05.2022
5. Syna GmbH, Operative Netzplanung, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 18.05.2022
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd-West, 56073 Koblenz, E-Mail vom 22.04.2022
7. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 55133 Mainz, Fax. vom 01.06.2022

II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

1. [REDACTED], Schreiben vom 13.05.2022

III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

Keine

Die Stellungnahmen werden zunächst interpretiert (*kursiv gedruckt*), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag ein. Dem Abwägungsdokument ist eine Zusammenstellung aller Stellungnahmen beigefügt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/ag/cm
M. Sc. Stadtplaner
Boppard-Buchholz, Juni 2022



I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1) BauGB

1. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau 1, 56129 Bad Ems, E-Mail vom 22.05.2022

Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wird folgendes mitgeteilt:

wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v.g. Schreibens. Anlässlich der Offenlage geben wir folgende Anregungen:

Untere Wasserbehörde:

Durch das Vorhaben werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Auch sind keine Altlasten in dem Bereich kartiert oder Wasserrechte vergeben. Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb des 40 m-Bereiches der Lahn sowie fast vollständig in dessen festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Aufgrund der Lage innerhalb des 40 m-Bereiches wird das wasserrechtliche Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens mit einbezogen.

Aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedarf die Planung der wasserrechtlichen Zulassung gem. § 78 WHG durch die obere Wasserbehörde.

Gemäß den Unterlagen soll das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen zurückgehalten und genutzt werden. Wir weisen darauf hin, dass das in der Zisterne gespeicherte Niederschlagswasser nur außerhalb, z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden darf. Eine innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ist gemäß § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden und zusätzlich den zuständigen Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Eine breitflächige und dezentrale Versickerung über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Bei einer Rückhaltung in Zisternen auf privaten Grundstücken ist anzumerken, dass diese einen Überlauf besitzen und entwässert werden müssen. Im Falle der ortsnahen Versickerung über die belebte Bodenzone ist darauf hinzuweisen, dass die Grundwasserüberdeckung im Bereich des Vorhabens als „ungünstig“ eingestuft ist. Demnach ist zu prüfen, ob der Boden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur ortsnahen Versickerung über die belebte Bodenzone geeignet ist.

Wir weisen darauf hin, dass ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 19 LWG zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser bei der zuständigen Behörde einzureichen ist.

Aufgrund der lokalen Geländemorphologie ist am östlichen sowie vereinzelt am westlichen Rand des Plangebietes Sturzflut-Entstehungsgebiete infolge von Starkregenereignissen ausgewiesen. Die oberflächliche Wasserabflusskonzentration bei Starkregenereignissen ist in diesen Bereich „gering“ bis „mittel“ eingestuft. Aufgrund der versiegelten Fläche im Plangebiet ist es wahrscheinlich, dass bei Starkregenereignissen der oberflächliche Abfluss zusätzlich verstärkt wird. Wir bitten diesen Sachverhalt im weiteren Planungsverfahren hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Der geologische Untergrund des Baugebiets wird von devonischen Schiefen und Grauwacken gebildet. Aufgrund dieser geologischen Untergrundsituation im und um das Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsbereich wird vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) eine Radonkonzentration von 109 kBq/m³ prognostiziert.



Das BfS empfiehlt bei der Planung von Neubauten, diese so zu errichten, dass eine Radonkonzentration in Innenräumen von über 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden wird. Ebenso wird empfohlen, die lokale Radonsituation im Rahmen des Baugrundgutachtens zu bewerten.

Darüber hinaus verweisen wir, hinsichtlich einzuhaltender präventiver Radonschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Neubauten, auf § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG).

Aus wasserrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben, unter Beachtung und Einhaltung o.g. Sachverhalte, zugestimmt werden.

Inhalt:

Die Kreisverwaltung, Untere Wasserbehörde, des Rhein-Lahn-Kreises teilt mit:

- 1. Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Altlasten sind nicht kartiert; Wasserrechte sind nicht vergeben.*
- 2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 40-m-Bereiches der Lahn sowie fast vollständig im Überschwemmungsgebiet. Aufgrund des 40-m-Bereiches ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens das wasserrechtliche Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.*
- 3. Aufgrund des Überschwemmungsgebiets bedarf es der wasserrechtlichen Zulassung gem. § 78 WHG durch die obere Wasserbehörde.*
- 4. Es folgen Hinweise zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Zisternen (§ 13 (4) Trinkwasserverordnung). Die innerhäusliche Verwendung ist dem Gesundheitsamt sowie den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.*
- 5. Es folgen Hinweise zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser (wasserrechtliche Erlaubnis).*
- 6. Es folgen Hinweise zum Thema Starkregenereignisse. Aufgrund des Geländes ist am östlichen sowie vereinzelt am westlichen Rand des Plangebiets ein Sturzflut-Entstehungsgebiet ausgewiesen.*
- 7. Es folgen Hinweise zum Radonpotenzial.*
- 8. Aus wasserrechtlicher Sicht kann der Planung unter Beachtung und Einhaltung der o.g. Sachverhalte zugestimmt werden.*

Abwägung:

1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Informationen zum 40-m-Bereich der Lahn sollten zur Vervollständigung der umweltbezogenen Informationen in die Planunterlagen als nachrichtliche Darstellung und Hinweise aufgenommen werden. Auch sollte ein Hinweis auf das notwendige Erzielen des Einvernehmens mit der unteren Wasserbehörde aufgenommen werden.
3. Es wird auf die Stellungnahme und Abwägung der SGD Nord (I. 3.) verwiesen.
4. Die gemachten Hinweise sollten zur Bauherreninformation in die Planunterlagen aufgenommen werden.
5. Die gemachten Hinweise sollten zur Bauherreninformation in die Planunterlagen aufgenommen werden.
6. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Neue öffentliche Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sind im Zuge dieser Bauleitplanung nicht geplant. Damit verbunden werden auch keine weiteren gezielten Maßnahmen im Kontext von Starkregenereignissen umgesetzt. Die gemachten Hinweise sollten zur Bauherreninformation in die Planunterlagen aufgenommen werden. Im Hinblick auf die weitere Versiegelung wird mit den Verbandsgemeindewerken im Rahmen des Bauantrags einzelfallbezogen die Entwässerung des Grundstücks abgestimmt.



7. Die gemachten Hinweise sollten zur Bauherreninformation in die Planunterlagen aufgenommen werden.
8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Der o.g. Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfällt grundsätzlich die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung und zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung. Die Vorschriften des Artenschutzrechts (vgl. § 44 BNatSchG) gelten jedoch auch für diesen Verfahrenstyp.

Wir regen daher an, dass eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung in die Begründung integriert wird um zu überprüfen, ob mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Gehölzrodungen außerhalb der Schonzeit) ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann. Hierbei sollten vor allem die Gehölzstrukturen im Plangebiet betrachtet werden.

Die daraus entwickelten Maßnahmen und Vorgaben können dann in die Textfestsetzungen mit aufgenommen werden.

Für evtl. Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Inhalt:

Die Kreisverwaltung, Untere Naturschutzbehörde, des Rhein-Lahn-Kreises teilt mit:

1. *Die Vorschriften des Artenschutzrechts gelten unabhängig des Bauleitplanverfahrens.*
2. *Es wird um eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung in der Begründung gebeten, um zu überprüfen, ob mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden kann. Hierbei sollen v. a. die Gehölzstrukturen im Plangebiet betrachtet werden. Die Vorgaben sollten in die Textfestsetzungen aufgenommen werden.*

Abwägung:

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zu den Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeiten. Eine Bewertung des Schutzguts „Tiere“ ist in der Begründung erfolgt. Eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung kann erfolgen.



2. Landesbetrieb Mobilität Diez, Goethestraße 9, 65582 Diez, Schreiben vom 09.05.2022

Der Landesbetrieb Mobilität Diez teilt folgendes mit:

mit Schreiben vom 12.04.2022 haben Sie uns den o.a. Bebauungsplan zur Stellungnahme zugeleitet.

Mit dem Bebauungsplan soll für ein bereits bestehendes Wohn- und Mischgebiet die bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage an der freien Strecke der B 260. Aus straßenrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden, sofern die nachfolgend aufgeführten straßenrechtlichen Belange beachtet werden:

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der B 260 ist der in § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten (Bauverbotszone). Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Ausnahmen hiervon werden ausschließlich im Rahmen einer Beteiligung im konkreten Bauantragsverfahren geprüft.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen gesondert zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen.
4. Die Ortsgemeinde Fachbach hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Fachbach hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Bundesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Die B 260 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 10347 Kfz/24h auf.



Inhalt:

Der Landesbetrieb Mobilität Diez teilt mit:

- 1. Entlang der B 260 ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen.*
- 2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit dem LBM Diez abzustimmen.*
- 3. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen.*
- 4. Es folgen Hinweise auf Schallschutzmaßnahmen.*
- 5. Die B 260 weist eine Verkehrsbelastung von 10347 Kfz/24 h auf.*

Abwägung:

1. Die Bauverbotszone soll nachrichtlich dargestellt werden, die Baugrenzen sollten entsprechend angepasst und die Vorgaben zu den Werbeanlagen in die Textfestsetzungen aufgenommen werden.
2. Der Hinweis sollte in die Hinweise der Textfestsetzungen aufgenommen werden. Derartige Vorhaben sind derzeit nicht geplant.
3. Es erfolgt keine Änderung an den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Erschließung erfolgt nach wie vor über das Gemeindestraßennetz.
4. Um die schallschutztechnischen Belange abwägungsfehlerfrei ermitteln zu können, soll ein Schallgutachten eingeholt werden und die ggf. sich hieraus ergebenden Vorgaben im Bebauungsplan bzw. in der Abwägung berücksichtigt werden.
5. Der Hinweis sollte in der Begründung ergänzt werden.



3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, Schreiben vom 22.04.2022

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird folgendes mitgeteilt:

mit dem Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“ verfolgt die Ortsgemeinde Fachbach das Ziel, ein teilweise bebautes Wohn- und Mischgebiet im westlichen Ortsbereich gestalterisch und städtebaulich zu ordnen. Vorhandene Baulücken sollen sowohl durch Wohnbebauung als auch durch gewerbliche Bauvorhaben geschlossen werden.

Schutzgebiete und kartierte Altablagerungsflächen sind hiervon nicht unmittelbar betroffen.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt teilweise im 40 m – Bereich der Lahn, Gewässer I. Ordnung, und fast vollständig – bis auf ein nordöstlich gelegenes Grundstück – innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes. An der östlichen Plan- grenze verläuft der verrohrte Hungerbach, Gewässer III. Ordnung.

Für Bauvorhaben im 40 m – Bereich der Lahn sowie im 10 m – Bereich des Hungerbaches ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz – LWG - (Anlagen am Gewässer) erforderlich.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die Regelungen des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz – WHG - für bauliche Anlagen und § 78a WHG für sonstige Veränderungen. Auf der Grundlage einer Einzelfallentscheidung ist für sämtliche Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes, die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung haben könnten, eine Ausnahme- genehmigung durch die obere Wasserbehörde bei der SGD Nord erforderlich. Voraus- setzung für die Zulassung ist eine **hochwasserangepasste** und **hochwasserverträg- liche** Bauweise. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind hierbei besonders zu berücksichtigen.



Es ist dabei von einem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ mit dem Wasserspiegel von 76,20 m ü. NN auszugehen. Bei der praktischen Umsetzung bedeutet das u.a., dass die Unterkante des Fußbodens von bewohnbaren Geschossen mindestens auf dieser Höhe liegen muss. Weiterhin sind sämtliche Verluste von Hochwasserrückhalteraum ortsnah und zeitgleich mit dem Verlust auszugleichen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Kanalisation sichergestellt.

Starkregengefährdung

Nach den vorliegenden Karten der Starkregengefährdung ist mit einer erhöhte Abflusskonzentration bei extremen Niederschlagsereignissen für den östlichen und den äußersten westlichen Planbereich rechnen.

Weitere Hinweise zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich derzeit nicht zu geben.

Inhalt:

Die SGD Nord teilt mit:

- 1. Es sind keine Schutzgebiete oder kartierte Altablagerungsflächen von der Planung betroffen.*
- 2. Für Bauvorhaben im 40-m-Bereich der Lahn sowie im 10-m-Bereich des Hungerbachs ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz erforderlich.*
- 3. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Lahn gelten für bauliche Anlagen und sonstige Änderungen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes. Auf der Grundlage einer Einzelfallentscheidung ist für sämtliche Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets eine Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde erforderlich. Es folgen Vorgaben, die bei Planungen zu beachten sind.*
- 4. Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.*
- 5. Es folgen Hinweise zur Starkregengefährdung.*

Abwägung:

1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Zum 40 m Bereich der Lahn vgl. Abwägung I. 1. Die Hinweise zum 10 m Bereich des Hungerbaches sollen in die Planunterlagen aufgenommen werden.
3. Die Vorgaben und Hinweise zum Überschwemmungsgebiet sind vollständig in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine bauliche Umsetzung ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.
4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Vgl. Abwägung I. 1.



4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 02.05.2022

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie werden folgende Einwände mitgeteilt:

hier:	Aufstellung
Beteiligungsart	§ 4 Abs. 1 BauGB
Betreff	: Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten	: Verdacht auf archäologische Fundstellen
	Textfestsetzung: Abschnitt IV, Absatz "Denkmalschutz", Seite 9. Wir bitten diesen Absatz vorsorglich um einen Hinweis zur Abgabe der Baubeginnsanzeige zu ergänzen. Vielen Dank!
	Überwindung / Forderung:
	- Bekanntgabe des Erdbaubeginns - Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich 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 ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

- **Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung**

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.



Inhalt:

- 1. Es liegen keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Der Planbereich wird jedoch als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es wird um die Aufnahme dieser Informationen in die Hinweise gebeten.*
- 2. Es folgen Hinweise zur Bekanntgabe des Erdbaubeginns mit der Bitte, diese in die Hinweise der Textfestsetzungen aufzunehmen.*
- 3. Die anderen Dienststellen sind separat zu beteiligen.*

Abwägung:

Die Hinweise sollen in den Planunterlagen entsprechend ergänzt werden. Die anderen Dienststellen wurden beteiligt.



5. Syna GmbH, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein, Schreiben vom 18.05.2022

Seitens der Syna GmbH wird folgendes mitgeteilt:

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben, in dem Sie uns über die oben genannte Projektierung informierten und nehmen als zuständiger Verteilnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Sollte im Zuge Ihrer Baumaßnahme eine Umlegung oder Sicherung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit uns in Verbindung.

Die Übernahme der Kosten für eventuell baubedingte Änderungen an unseren Versorgungsleitungen richtet sich nach den abgeschlossenen Verträgen. Diese werden Ihnen gesondert mitgeteilt.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen unseres Strom- und Gasversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Zentralen Planauskunft der Syna GmbH in Frankfurt einzuholen.

Für die Anforderung und Zusendung der lagemäßigen Darstellung unsere Versorgungsleitungen möchten wir Ihnen nachfolgende Kontaktadresse in unserem Haus benennen:

Planauskunft:
Tel: 069-3107-2188 bzw. 069-3107-2189
Fax: 069-3107-2744

bzw. per e-mail : geoservice@syna.de

Sollten noch Fragen offenstehen, sind wir zu einer Rücksprache gerne bereit

Inhalt:

1. *Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern die Versorgungsanlagen unverändert bleiben.*
2. *Sollte eine Umlegung oder Sicherung von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, wird um Abstimmung gebeten.*
3. *Es folgen Hinweise zu den Kosten.*
4. *Es wird auf Merkblätter zu den Erdkabeln und Gasleitungen hingewiesen.*
5. *Baufirmen ist die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der zentralen Planauskunft der Syna GmbH einzuholen.*

Abwägung:

Die Hinweise betreffen mögliche Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungstrassen. Diese sind aktuell nicht vorgesehen. Die Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 22.04.2022

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird folgendes mitgeteilt:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607; eMail: Dominik.Speier@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

1

Inhalt:

Es werden Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Leitungstrassen im Rahmen von Baumaßnahmen gemacht.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge eventueller Baumaßnahmen beachtet. Da keine konkreten Änderungen an den Telekommunikationslinien geplant sind, ist ein weiterer Beschluss nicht erforderlich.



7. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55133 Mainz, Fax. vom 01.06.2022

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird folgendes mitgeteilt:

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Unter der Hungerbach" im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Bergmannstrost kons." (Blei, Kupfer, Silber) und "Abendröthe" (Eisen) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

In den Bergwerken "Bergmannstrost" sowie "Abendröthe" fand ehemals auch umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen statt. Aus den vorhandenen Unterlagen geht jedoch hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer

Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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



- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Inhalt:

- 1. Das Plangebiet liegt im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Bergmannstrost kons“ und „Abendröthe“. Aktuelle Kenntnis über die Eigentümerinnen liegen nicht vor. Es fand untertätiger Abbau von Roherzen statt. Es ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein Bergbau. Sollten bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.*
- 2. Es folgen Hinweise zu Eingriffen in den Baugrund.*
- 3. Es bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung, solange evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb von im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen liegen.*

Abwägung:

1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet, sofern Indizien für Bergbau bekannt werden.
2. Die Hinweise sollten in die Hinweise der Textfestsetzungen aufgenommen werden.
3. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB erforderlich.



II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

1. Familie [REDACTED], Schreiben vom 13.05.2022

Familie [REDACTED] nimmt wie folgt Stellung:

hiermit möchten wir einen Änderungsvorschlag für den geplanten Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“ einreichen.

In dem aktuell ausgelegten Entwurf des B-Plans „Unter der Hungerbach“ in der Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) steht auf Seite 20 geschrieben, dass auf der Parzelle 195/13 „eine Doppelhaushälfte zu errichten ist, weshalb in diesem Ordnungsbereich (WA) als Abweichung zu den anderen Ordnungsbereichen auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt werden.“

Im Rahmen der Gleichbehandlung möchten wir vorschlagen bzw. Sie bitten auf unserem Grundstück (Parzelle 199/3), im Ordnungsbereich MI 1, ebenso ein Doppelhaus zuzulassen. Schließlich steht auf unserem Nachbargrundstück 685/185 gleichfalls wie auf dem Nachbargrundstück der Parzelle 195/13, nämlich 195/10, ein Haus mit einer Brandwand auf der Grenze. Daher möchten wir gern gleichfalls eine Möglichkeit bekommen, unser Grundstück 199/3 grenzständig zu bebauen.

Denn wie Sie vom Gemeinderat Fachbach und auch die Mitarbeiter der Verbandsgemeinde Bad-Ems Nassau wissen, hatten wir bereits schon im Jahr 2018 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines von uns dringlich benötigten Büros in Form eines Gartenstudios beantragt (Siehe Anlage 1: Bauvoranfrage). Dieses Büro soll als Doppelhaus grenzständig verwirklicht werden, und somit einer unnötigen Verbauung unseres Grundstücks entgegen wirken und dadurch auch zusammenhängende größere Grünflächen erhalten.

Unsere Bauvoranfrage von 2018 wurde jedoch zunächst von unseren Nachbarn bestritten und anschließend von Ihnen leider im Antrag auf Ausnahmeregelung von der Veränderungssperre im Juni 2020 zurückgewiesen. Als Begründung nannten Sie, dass unsere Nachbarn mit dem grenzständigen Gebäude auf unserer Nachbarparzelle 685/185, Koblenzerstrasse 66, Fenster in und über ihrer Brandschutzwand haben:

Diese Fenster (ein Fassadenfenster und zwei Dachflächenfenster) haben die Nachbarn jedoch selber in den 2000er Jahren illegal ein- und umgebaut und die Brandwand somit in einen nicht brandsicheren Zustand versetzt.

Von der Voreigentümerin unseres Grundstücks 199/3, der Mutter von Frau [REDACTED] hatten sich die Nachbarn der Parzelle 685/185 lediglich, unmittelbar nach dem Tod von Frau [REDACTED] (dem Voreigentümer unseres Hauses), eine Duldung für das von ihnen illegal errichtete Fassadenfenster eingeholt. Die Nachbarn haben darin zugestimmt, dass das Fenster in ihrer Wand nur in so fern toleriert würde, dass eben unser Grundstück 199/3 an dieser Stelle weiterhin Baugrundstück bleiben sollte.

(Siehe Anlage 2: Nachbarschaftliche Übereinkunft der Nachbarn der Koblenzerstrasse 66 (Parzelle 685/185) und Koblenzerstrasse 70 (Parzelle 199/3) bezüglich des Baugrundstücks 199/3.



Nach Treu und Glauben möchten wir uns auf diese nachbarschaftliche Übereinkunft berufen und auch an Sie vom Gemeinderat appellieren uns unser Recht auf Grenzbebauung entsprechend dieser Vereinbarung und gleichfalls wie auf Parzelle 195/13 zu gewährleisten.

Schließlich haben unsere Nachbarn des grenzständigen Gebäudes auf Parzelle 685/185, neben der nachbarschaftlichen Übereinkunft auch im Zuge des OVG Prozesses am 07.11.2019 ihr Einverständnis für unseren Bau erteilt (Siehe Anlage 3: OVG-Beschluss).

Gemäß dieses Beschlusses müssen die Nachbarn ihre illegalen Dachfenster brandsicher zurückbauen und nicht komplett entfernen. Ein brandsicheres Fassadenfenster könnte zudem auch an anderer Stelle neben unserem Bau noch Platz finden. Durch unser Vorhaben, müssen die Nachbarn die Fenster nämlich nicht beseitigen, sondern lediglich wieder der Brandschutzverordnung anpassen.

Das sich unser Bauvorhaben darüber hinaus in die Umgebungsbebauung einfügen würde, hatte zudem auch das OVG Koblenz in der Verhandlung am 07.11.2019 bemerkt. Auch die Untere Bauaufsichtsbehörde hat dies in ihrem Schreiben vom 28.11.2019 der Ortsgemeinde Fachbach mitgeteilt.

Wir hoffen auf Ihre Unterstützung und verbleiben,
mit freundlichen Grüßen

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der Telefonnummer [REDACTED], per Post und per E-[REDACTED] zur Verfügung.

Bauverwaltung
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems



14.05.2018

Sehr geehrter Herr Brings, sehr geehrter Herr Schwabach,

hiermit stelle ich einen Antrag zur Bauvoranfrage gem. § 72 LBauO RLP. Anbei erhalten Sie dazu die folgenden Unterlagen:

- Formlose Bauvoranfrage
- Skizze des Gebäudes auf der Flurkarte
- Katasterauszug aus dem Geportal-RLP

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Antrag auf Bauvorbescheid (§ 72 LBauO)

Eingangsvermerk der Kreisverwaltung

An die Kreisverwaltung

Bauamt
Insel Silberau 1
56130 Bad Ems

Eingangsvermerk der
Ortsgemeinde

über die Ortsgemeinde

Fachbach

Eingangsvermerk der
Verbandsgemeindeverwaltung

und die

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems
56130 Bad Ems

Antragsteller (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

Entwurfsverfasser (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

1. Vorhaben

1.1. **Art**
des Vorhabens

- Errichtung (Neubau, Erweiterung)
 Änderung (Umbau, Einbau, Nutzungsänderung)
 Abbruch

1.2. **Zweckbestimmung**
des Vorhabens

Gebäude
(z.B. Wohn- oder Geschäftsgebäude, landwirtschaftliches Gebäude, Garage)

Gartenstudio: Aufenthaltsraum, Büro

Sonstiges Vorhaben

(z.B. Lagerplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen, Werbeanlagen)

1.3. **Beschreibung**
des Vorhabens

- Das Gebäude soll überwiegend zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.
- Das Gebäude soll etwa die folgenden Maße haben:
b: ca. 9 m an den Seiten 1 + 3
t: ca. 6 m an den Seiten 2 + 4
h: ca. 5,5 m
(vgl. Skizze)
- Seite 3 soll vornehmlich eine Glasfläche erhalten, Seite 2 zu etwa 2/3.
- Das Gebäude soll über ein Holzofensystem beheizt werden
- Elektrische Versorgung soll ggf. über Photovoltaik erfolgen
- Auch wäre fließend Wasser von Vorteil.



- Genauere Fragestellung** zum Vorhaben
1. Ist dieses Vorhaben gem. LBauO bzw. generell zulässig?
 2. Was muss beim Wasserzu- und -ablauf beachtet werden?
 3. Welche Abführung des Niederschlagswassers ist bei solch einem Objekt gängig?
 4. Wie erfolgt die Anzeigepflicht gegenüber den Nachbarn? (Grenze A)
 5. Kann direkt an die Grenzmauer (Grenze A) angebaut werden oder müssen da einige cm. dazwischen liegen?
 6. Kann die Rückwand 1. auch aus Metall hergestellt werden, oder ausschließlich aus Beton?
- 2. Grundstück**
- 2.1. Lage Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil
Koblenzerstrasse 70, 56133 Fachbach
- 2.2. Katasterbezeichnung Gemarkung, Flur, Flurstück Nr.
Gemarkung: Fachbach Flur: 5, Flurstück Nr. 199/3
- 2.3. Eigentümer Name, Vorname, Anschrift, Telefon
[REDACTED]
- 2.4. Derzeitige Nutzung Baugrundstück wird derzeit als Garten genutzt. Zudem befindet sich in dem Bereich ein Gewächshaus.
- 3. Erschließung**
- 3.1. Die **Zuwegung** zu dem Grundstück erfolgt von einer/einem
- Bundes-/Landes-/Kreis-/Gemeindestraße
 - sonstige öffentliche Straße/Weg
 - Wirtschaftsweg
 - Privatweg
 - über ein anderes Grundstück
- Bezeichnung der Straße/ des Weges / des Grundstücks:
Koblenzerstrasse
- 3.2. **Abwasserbeseitigung**
- 3.2.1. Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Einleitung in
- die öffentliche Abwasseranlage
 - eine Kläranlage auf dem Grundstück
 - eine Abwassergrube
- 3.2.2. Die Beseitigung des **Niederschlagswassers** erfolgt durch
- Einleitung in die öffentl. Abwasseranlage mit Mischsystem
 - Einleitung in die öffentl. Abwasseranlage mit Trennsystem
 - Einleitung in ein Gewässer
 - Versickerung auf dem Grundstück
- 4. Stellplätze** Anzahl der notwendigen Stellplätze
0



- 5. Antragsunterlagen**
beigefügt sind
- Lageplan mit Eintragung der geplanten baulichen Anlagen
 - Bauzeichnungen
 - Berechnung der Zahl und Größe der Stellplätze
 - topographische Karte mit Kennzeichnung des Grundstücks
 - Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt
- 6. Nachbarbeteiligung**
gemäß § 68 I BauO
- erfolgte. Die Bauunterlagen wurden unterschrieben
 - erfolgte. Die Bauunterlagen wurden nicht unterschrieben
 - erfolgte nicht.

Ort, Datum
Fachbach, 14.05.18

Unterschrift des Antragstellers



Ort, Datum
Fachbach, 14.05.18

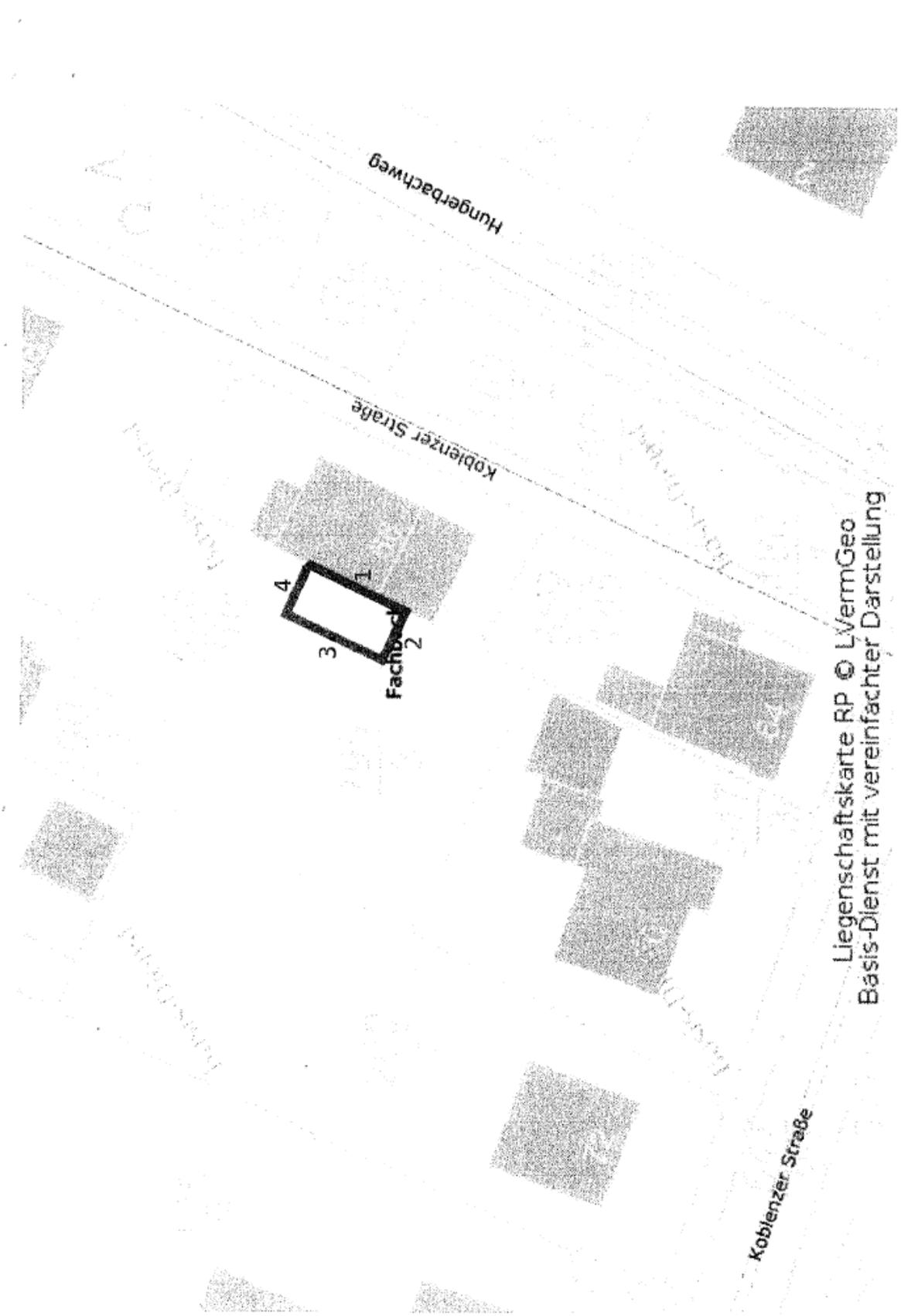
Unterschrift des Entwurfsverfassers



Formular speichern oder abgeben

Sie haben das Formular vollständig ausgefüllt. Im nächsten Schritt können Sie das Formular auf Ihrem Rechner speichern und anschließend ausdrucken, um es zum Beispiel per Post an die zuständige Behörde zu senden.

Falls die Behörde Formulare auch elektronisch entgegen nimmt, können Sie das Formular alternativ digital einreichen. In diesem Fall werden entsprechende Schaltflächen eingeblendet.

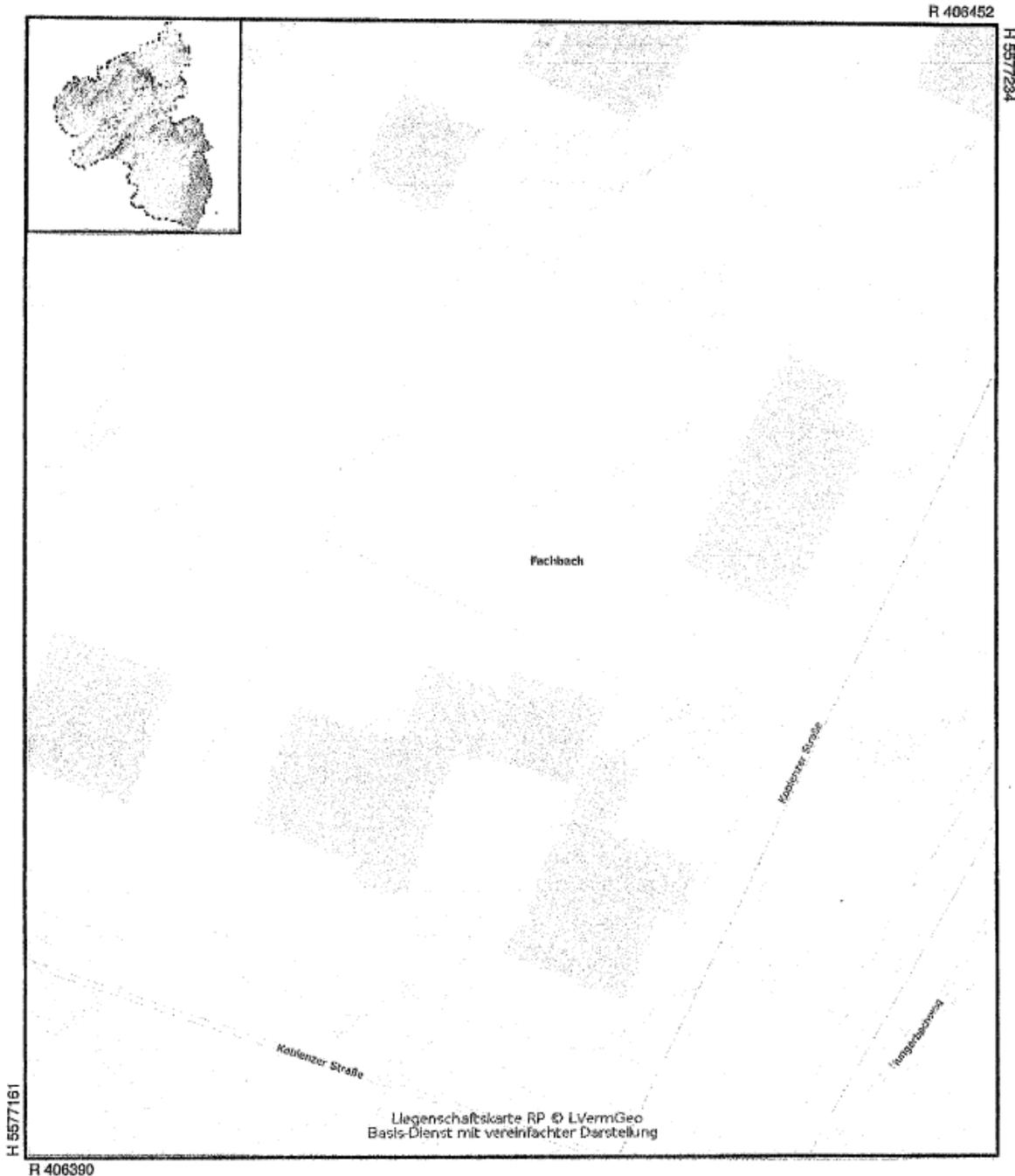


Liegenschaftskarte RP © L/WermGeo
Basis-Dienst mit vereinfachter Darstellung

Koblenzer Straße



 **GeOPortal.rlp**[®]



Datum: 25.4.2018
Notiz

Maßstab: 1 : 342





Anlage 2

73

Zustimmungs-Erklärung

Als Eigentümer / Erbe des Grundstückes Koblenzerstraße 70 in 56133 Fachbach stimme ich
folgenden Baumaßnahmen an dem Nachbarhaus [REDACTED] zu:

- Austausch des vorhandenen Glasbausteinfensters gegen ein
Dreh- / Kippfenster (Abmaße ca. 1,0 x 1,0 m).

Im Gegenzug erlauben [REDACTED] auf dem Gartengrundstück
Koblenzer Straße 70 zukünftige Baumaßnahmen.

- Erneuerung der Außenfassade (mit Witterungs- bzw. Isolierschutz)

Zudem erlaube ich der [REDACTED] mein Grundstück nach Absprache zu betreten, um
Kontroll- und Instandhaltungsmaßnahmen an dem Wohnhaus Koblenzerstraße 66 in 56133
Fachbach, durchzuführen. Bei Bedarf kann eine Leiter oder Gerüst aufgestellt werden. Das
Grundstück wird im Urzustand verlassen.

Eigentümer / Erbe

[REDACTED]

Datum/Unterschrift zur Zustimmung
30.06.2005

Eigentümer

[REDACTED]

Datum/Unterschrift zur Kenntnisnahme
30.06.2005



Anlage 3

Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz

Koblenz, den 07.11.2019

Az.: 1 A 11546/18.OVG
4 K 1165/17.KO

**Protokoll
über die öffentliche Sitzung des 1. Senates**

Gegenwärtig:
Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Schumacher
Richter am Oberverwaltungsgericht Schnug
Richter am Oberverwaltungsgericht Karst
ehrenamtlicher Richter Ingenieur Stein
ehrenamtlicher Richter Verwaltungsfachwirt i.R. Doll

Justizbeschäftigte Schmoigl
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beginn der Verhandlung: 10:05 Uhr
Ende der Verhandlung: 12:00 Uhr

In dem Verwaltungsrechtsstreit

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

– Kläger und Berufungsbeklagte –

Prozessbevollmächtigte zu 1-2: Rechtsanwälte Dr. Caspers, Mock & Partner mbB,
Rudolf-Virchow-Straße 11, 56073 Koblenz,

g e g e n

den Rhein-Lahn-Kreis, vertreten durch den Landrat, Insel Silberau, 56130 Bad
Ems,

– Beklagter –

beigeladen:

[REDACTED]

– Berufungsklägerin –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Eichele & Ditgen,
Rheinzollstraße 16, 56068 Koblenz,

w e g e n bauaufsichtlicher Verfügung



sind erschienen bei Aufruf der Sache

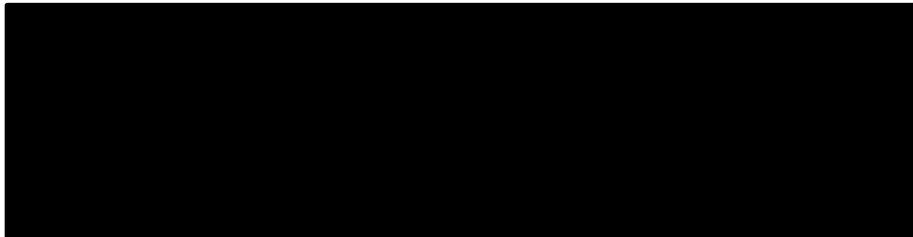
für die Kläger zu 1) und 2): Herr Rechtsanwalt Schwenk

für den Beklagten: Frau Kreisverwaltungsdirektorin Kleinmann, Frau
Kreisamtfrau Stahlhofen und Herr Baurat Klöckner

für die Beigeladene: die Beigeladene persönlich und Herr Rechtsanwalt
Dr. Schwarz.

Des Weiteren sind die zum heutigen Termin geladenen Zeugen erschienen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.



Die anwesenden Zeuginnen und Zeugen wurden in angemessener Weise zur Wahr-
heit ermahnt und über die Bedeutung des Eides sowie über die strafrechtlichen
Folgen einer falschen oder unvollständigen eidlichen oder uneidlichen Aussage
belehrt.

Nach der Belehrung verließen die Zeuginnen und Zeugen den Sitzungssaal.

Die Beteiligten verzichteten übereinstimmend auf die Erstattung des Sachberichts.

Dem Senat lagen die Verwaltungsakten des Beklagten (4 Hefte) vor. Diese Unter-
lagen wurden zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

Sodann erhielten die Beteiligten Gelegenheit, ihre Anträge zu stellen und zu
begründen.



Der Prozessbevollmächtigte der Beigeladenen beantragte (vgl. Schreiben vom 3. Januar 2019, Bl. 337 GA),

das Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 15. März 2018 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Vertreterin des Beklagten beantragte ebenfalls (vgl. Schreiben vom 26. Februar 2019, Bl. 420 GA),

das Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 15. März 2018 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Laut diktiert und genehmigt.

Der Prozessbevollmächtigte der Kläger zu 1) und 2) stellte den Antrag (vgl. Schreiben vom 7. Februar 2019, Bl. 374 GA),

die Berufung der Beigeladenen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 15. März 2018 – 4 K 1165/17.KO – zurückzuweisen.

Laut diktiert und genehmigt.

Der Vorsitzende übergab den Beteiligten ein Luftbild der hier in Rede stehenden Örtlichkeit. Sodann führte er in den Sach- und Streitstand ein.

Auf Nachfrage des Gerichts gab der Prozessbevollmächtigte der Beigeladenen zu der Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Grundstücks Koblenzer Straße 70 in Fachbach Folgendes an:

Das Grundstück ging mit dem Tod von Herrn [REDACTED] im Juni 2005 auf [REDACTED] in Erbengemeinschaft über. Im Jahr 2006 erfolgte sodann die Erbauseinandersetzung und [REDACTED]



erwarb das Grundstück zu Alleineigentum. Dieses Alleineigentum ging mit dem Tod von Frau [REDACTED] im Jahr 2015 im Wege der Erbfolge auf die Beigeladene über. Die Zustimmungserklärung vom 30. Juni 2005 erfolgte, nachdem das Eigentum an dem Grundstück von Herrn [REDACTED] und [REDACTED] in Erbengemeinschaft übergegangen war.

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Beteiligten eingehend erörtert. Insbesondere wurden mit den Beteiligten die Lichtbilder über die Dachfenster im alten und im neuen Zustand in Augenschein genommen und erörtert. Sodann wurden die Zeugen um 11:00 Uhr in den Sitzungssaal gebeten und entlassen.

Auf Anregung des Gerichts änderte die Vertreterin des Beklagten den Bescheid vom 3. April 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 27. September 2017 wie folgt ab:

1. Die Verfügung wird aufgehoben, soweit damit die Beseitigung bzw. ordnungsgemäße Herstellung des Fassadenfensters angeordnet wurde.
2. Die Verfügung wird hinsichtlich der beiden Dachfenster wie folgt abgeändert:

Die Kläger werden aufgefordert, die beiden Dachfenster spätestens 8 Wochen nach Genehmigung und Baubeginn des grenzständig geplanten Vorhabens der Beigeladenen (Az.: 2018-0400-BV) zu beseitigen oder so herzustellen, dass sie den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.

3. Der Beklagte geht bei dieser Abänderung des Bescheides davon aus, dass das Vorhaben der Beigeladenen wie geplant grenzständig verwirklicht wird und damit das Fassadenfenster mittels einer Brandwand verschlossen wird. Sollte sich diese Erwartung nicht erfüllen oder sich die Sachlage sonst wie ändern, behält der Beklagte sich vor, erneut eine bauordnungsrechtliche Verfügung zu treffen, um den brandschutzrechtlichen Bestimmungen der Landesbauordnung Rechnung zu tragen.

Laut diktiert, vorgelesen und genehmigt.



Daraufhin erklärte der Prozessbevollmächtigte der Kläger die Klage für erledigt.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Beklagten-Vertreterin schloss sich der Erledigungserklärung des Prozessbevollmächtigten der Kläger an.

Laut diktiert und genehmigt.

Der Beigeladenen-Bevollmächtigte schloss sich ebenfalls der Erledigungserklärung des Bevollmächtigten der Kläger an und erklärte zudem die Berufung für erledigt.

Laut diktiert und genehmigt.

Der Prozessbevollmächtigte der Kläger und die Vertreterin des Beklagten schlossen sich der Erledigungserklärung des Beigeladenen-Bevollmächtigten hinsichtlich der Berufung an.

Laut diktiert und genehmigt.

Nachdem das Wort nicht mehr gewünscht wurde, schloss der Vorsitzende die mündliche Verhandlung.

Beschlossen und verkündet:

Eine Entscheidung wird den Beteiligten von Amts wegen zugestellt.



Inhalt:

Die Stellungnehmenden bitten um Änderung der Bauweise im Ordnungsbereich MI1, sodass in diesem ebenfalls Doppelhäuser zulässig sind. Sie verweisen auf die Möglichkeit im geplanten WA, dass dort auch eine Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 195/13 zu errichten ist. Hintergrund ist ein geplantes Vorhaben auf der Parzelle 199/3. Dieses sieht die Errichtung einer grenzständigen baulichen Anlage vor. Das benachbarte Gebäude (Parzelle 658/185), an das herangebaut werden soll, entspricht aufgrund von Fassadenfenstern nicht den brandschutztechnischen Vorgaben der Landesbauordnung.

Das Oberverwaltungsgericht Koblenz erachtet eine grenzständige Bebauung auf dem Flurstück 199/3 als möglich. Die Eigentümer der benachbarten Parzelle wird gerichtlich dazu aufgefordert, die Fenster entsprechend der Landesordnung anzupassen, sodass eine grenzständige Bebauung hergestellt werden kann.

Abwägung:

- Städtebaulich gibt es mit der Parzelle 195/13 ein Präzedenzbeispiel, auf dem ebenfalls eine grenzständige Bebauung zu errichten ist.
- Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Gleichbehandlung und unter Beachtung der gerichtlichen Einigung sollte für das MI1 ebenfalls eine grenzständige Bebauung zugelassen werden.

III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

Keine